

Tollensstraat 96, Putten



WAAR WONEN TOT
LEVEN KOMT

Vraagprijs € 575.000 K.K.

VIVE
MAKELAARS

| info@vivemakelaars.nl
vivemakelaars.nl

ERVAREN
ESTHETISCH
CREATIEF
EMPATISCH
DISCREET
BELEVING
ARTISTIEK
VERTRAGEN
BOUTIQUE
TOEGEWIJD
BETROKKEN



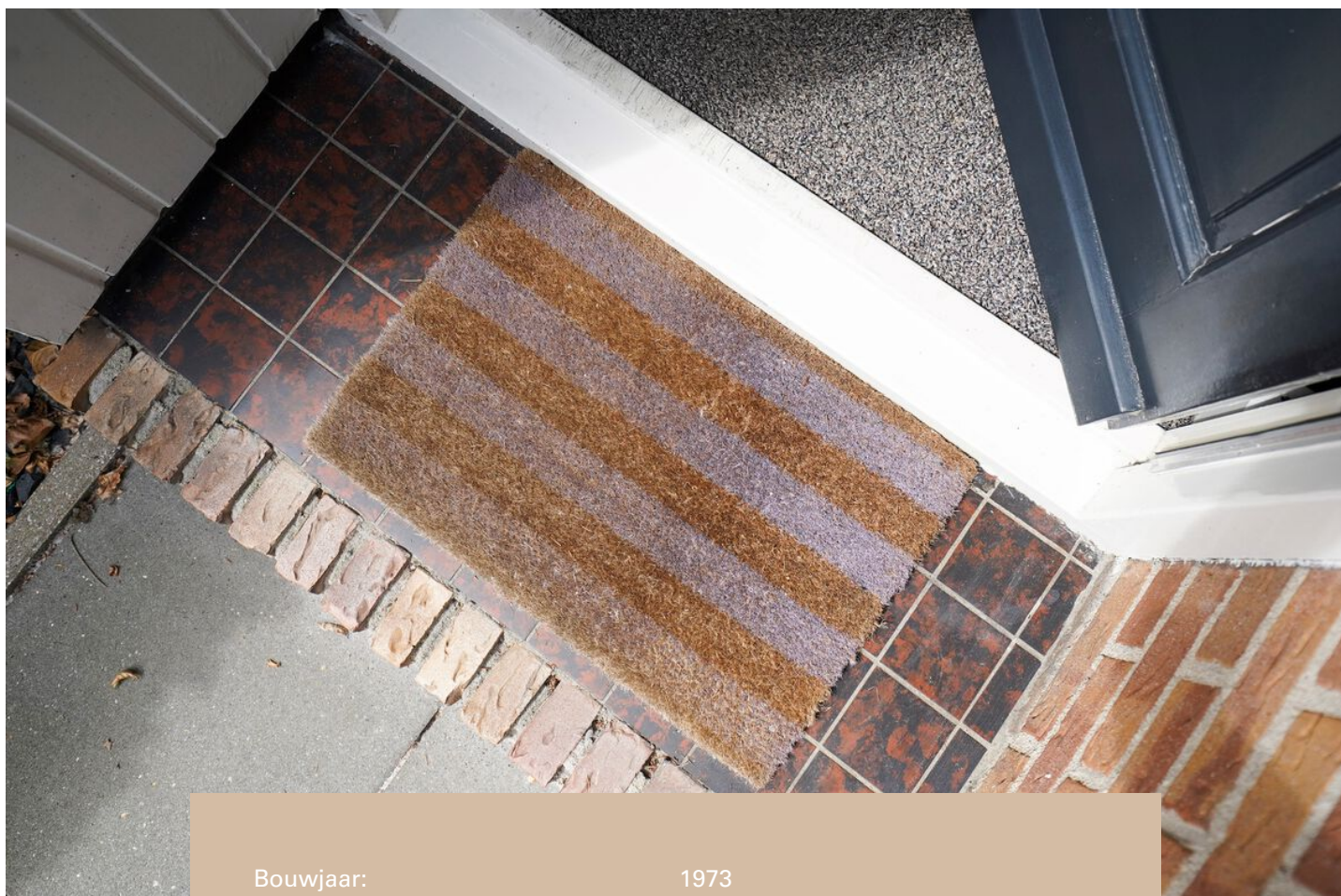


VIVE MAKELAARS is

gespecialiseerd in woningverkoop in het midden en hoge segment en maken dit tot een uitzonderlijke ervaring. Met jarenlange expertise in de makelaardij brengen we creativiteit, innovatie en nauwgezette aandacht voor DETAIL in elk project.

We begrijpen dat de **BELEVING** van de woning en het presenteren daarvan bij het verkoop- of aankoop traject een cruciale rol speelt bij het creëren van een onvergetelijke indruk. Daarom streven we ernaar om **MAATWERK** presentaties en strategieën te ontwikkelen die niet alleen voldoen aan de verwachtingen van onze klanten en hun kopers, maar deze zelfs overtreffen.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1973
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	510m ³
Woonoppervlakte:	144m ²
Perceeloppervlakte:	190m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	10m ²
Externe bergruimte:	19m ²
Verwarming:	cvketel, openhaard
Energielabel:	C

Omschrijving

Sfeervolle uitgebouwde middenwoning met eigen vrijstaande garage.

Zodra u binnenstapt, valt op hoe prettig licht, ruimte en sfeer hier samenkomen. U heeft het gevoel dat u zich hier direct thuis kunt voelen. Dat is precies wat deze verrassend ruime woning aan de Tollensstraat 96 zo bijzonder maakt.

De huidige bewoners hebben de woning de afgelopen jaren met veel zorg gemoderniseerd en smaakvol ingericht. Mooie materialen, warme kleuren en slimme keuzes zorgen ervoor dat iedere ruimte een eigen karakter heeft. Daarbij is er ook praktisch gedacht. Van de royale bijkeuken en de vernieuwde badkamer tot de veranda en de garage; alles draagt bij aan comfortabel wonen. Er zijn maar liefst 5 goede slaapkamers. Een echt familiehuis dus. Een heerlijke woning waar u eigenlijk alleen nog uw meubels hoeft neer te zetten.

Via de entree komt u binnen in de hal met de meterkast, het toilet en de karakteristieke jaren '70-trap. Juist die trap geeft de woning nét dat beetje extra karakter en past verrassend goed bij de stijlvolle inrichting.

Vanuit de hal loopt u de woonkamer binnen. Hier valt direct op hoeveel licht er binnenkomt. De robuuste massief eikenhouten vloer, het strak gestuukte plafond en de sfeervolle open haard zorgen samen voor een warme uitstraling. Naast de haard is een fraaie nis gemaakt. Praktisch voor het opbergen van haardhout, maar minstens zo mooi en stijlvol als onderdeel van het interieur.

De woonkamer loopt naadloos over in de eetkamer, waar aan de achterzijde een grote vaste inbouwkast is gerealiseerd. Ideaal voor servies, voorraad of alles wat u graag netjes uit het zicht houdt.

De keuken heeft een tijdloze uitstraling en is van alle gemakken voorzien. Zo beschikt deze over een gaskookplaat met vier pitten en een aparte wokbrander, een combimagnetron, vaatwasser, koelkast, extra weggewerkte vriezer en sfeervolle inbouwspots. Een fijne plek waar koken en gezellig samen zijn moeiteloos samengaan.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de praktische bijkeuken, gerealiseerd in 2021. Hier komt u gemakkelijk binnen met boodschappen, sportspullen of natte jassen. Een ruimte waarvan u zich pas realiseert hoe prettig deze is wanneer u hem eenmaal heeft.

Ook boven is de woning netjes afgewerkt. Op deze verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, ieder met een prettige lichtinval. De hoofdslaapkamer beschikt over een royale kledingkast, terwijl één van de andere slaapkamers is voorzien van een praktische inbouwkast. De badkamer is in 2021 volledig vernieuwd en straalt dezelfde moderne sfeer uit als de rest van de woning. De stijlvolle tegelkeuze, zwarte kranen en douchegarnituur geven de ruimte een luxe uitstraling. Verder vindt u hier een royale inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel, een toilet, designradiator, spots en een automatische mechanische afzuiging. Een badkamer waar de dag ontspannen begint én eindigt.





De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Hier bevinden zich nog twee volwaardige slaapkamers, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor grotere gezinnen, thuiswerkers of hobbyisten. Daarnaast is er een praktische kast waarin de cv-installatie is weggewerkt en is er vanuit één van de kamers toegang een grote bergkast met toegang tot de vliering. Ideaal voor het opbergen van de spullen die u niet dagelijks nodig heeft. Een verrassende oplossing die veel ruimte oplevert.

Ook buiten is duidelijk te zien dat de woning met zorg is onderhouden. De voortuin is netjes aangelegd en wordt sfeervol omlijst door een fraaie kersenboom.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met een mooie combinatie van bestrating, kunstgras en groen. Dankzij de ligging op het westen geniet u hier volop van de middag- en avondzon. In 2021 is bovendien een gezellige veranda gerealiseerd, waardoor u al vroeg in het voorjaar én tot laat in het najaar heerlijk buiten kunt zitten.

De stenen garage beschikt over een elektrische garagedeur en is zowel via de voorzijde als via de achterom bereikbaar. Via de poort kunt u zelfs op eigen terrein achter de woning parkeren.

Daarnaast is er een buitenkraan aanwezig; wel zo handig tijdens het tuinieren of het wassen van de auto.

- Smaakvol afgewerkte woning
- Verrassend lichte woonkamer
- Robuuste massief eikenhouten vloer
- Sfeervolle open haard
- Strak gestuukte plafonds
- HR+ beglazing
- Tijdloze keuken met complete inbouwapparatuur
- Praktische bijkeuken, gerealiseerd in 2021
- Badkamer vernieuwd in 2021
- Veranda aangebouwd in 2021
- Vijf slaapkamers
- Veel vaste kastruimte
- Stenen garage met elektrische deur
- Mogelijkheid om zowel aan de voor- als achterzijde te parkeren
- Achtertuin op het westen

Locatie

De Tollensstraat is een fijne plek om thuis te komen. Een rustige woonstraat waar kinderen nog buiten spelen en burens elkaar kennen. Tegelijkertijd liggen scholen, winkels, sportvoorzieningen en het gezellige centrum van Putten op korte afstand. Hier woont u in een prettige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het Putterbos is op loopafstand, u kunt hier optimaal van de natuur genieten!

Een woning als deze komt niet vaak voorbij. De combinatie van ruimte, sfeer, hoogwaardige afwerking en de vele recente verbeteringen maakt dit een huis waar u zich vanaf de eerste stap direct thuis zult voelen.





Plattegrond



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie







Plattegrond

Tollensstraat 96 te Putten
Eerste verdieping

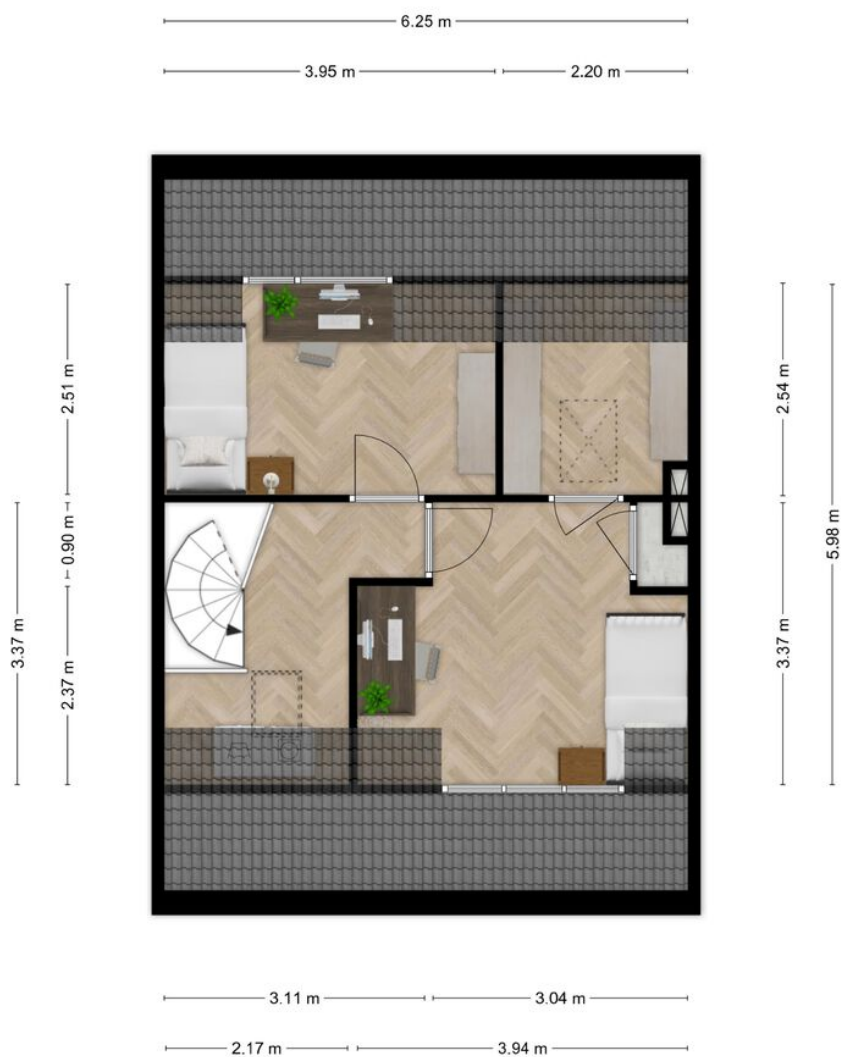


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Plattegrond

Tollensstraat 96 te Putten
Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekanplan Vastgoedpresentatie

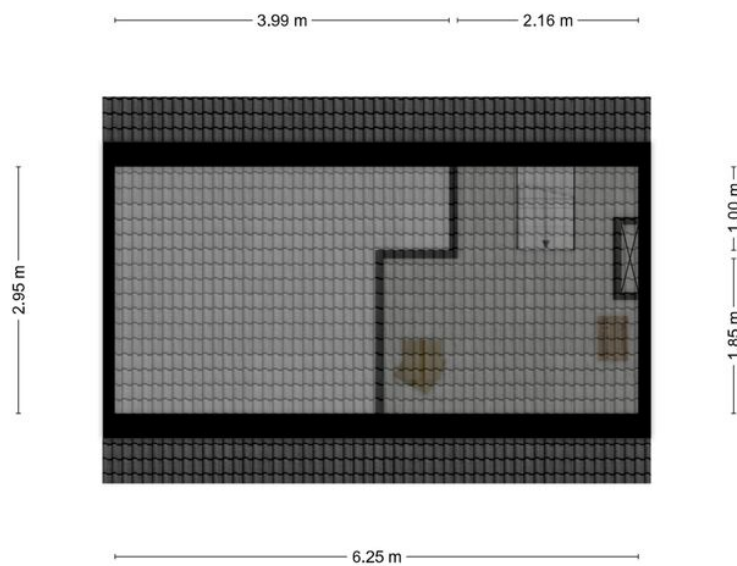






Plattegrond

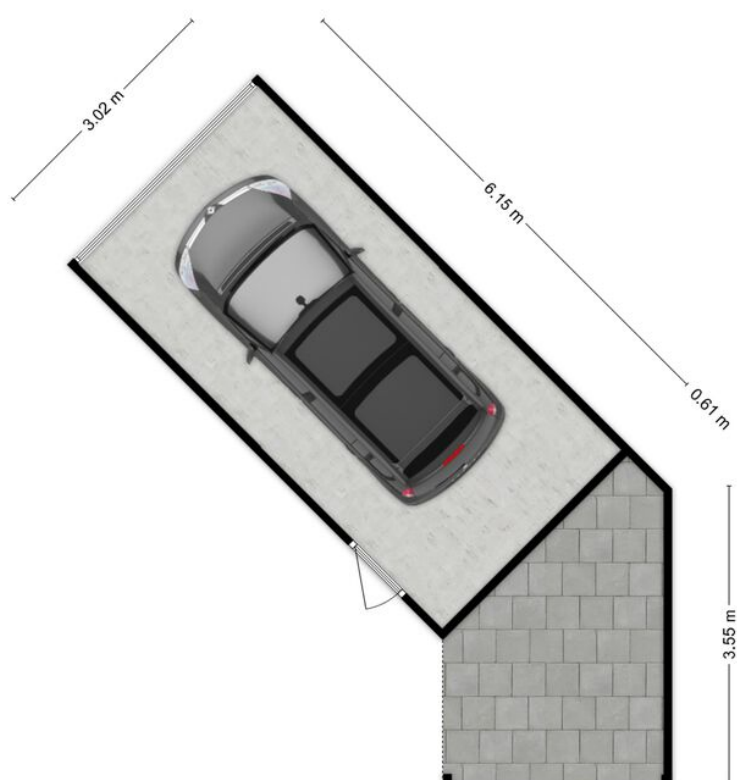
Tollensstraat 96 te Putten
Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

Plattegrond

Tollensstraat 96 te Putten
Garage



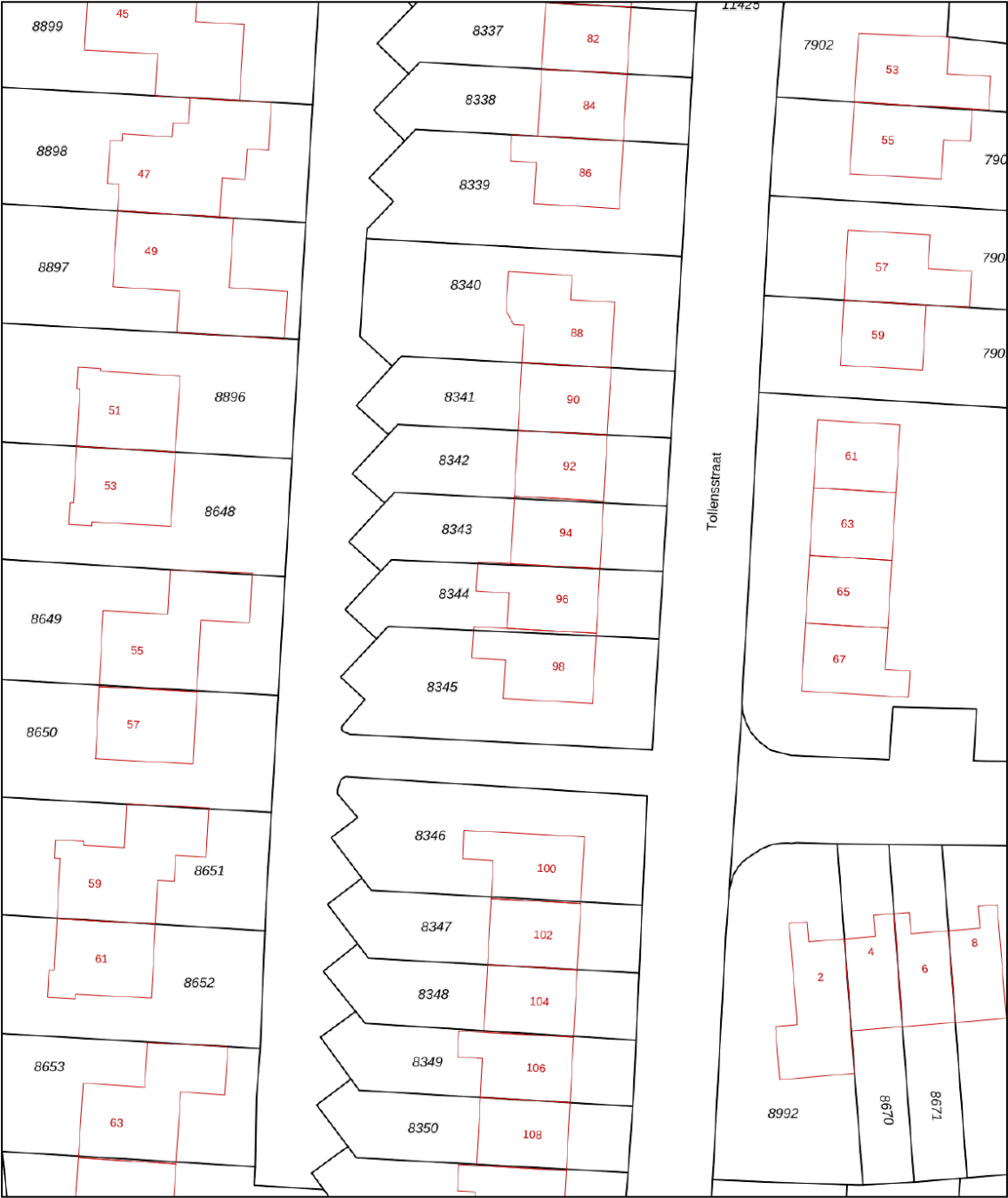
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Teknisch Vastgoedpresentatie



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: GAH



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Putten

Sectie C

Perceel 8344

kadaster

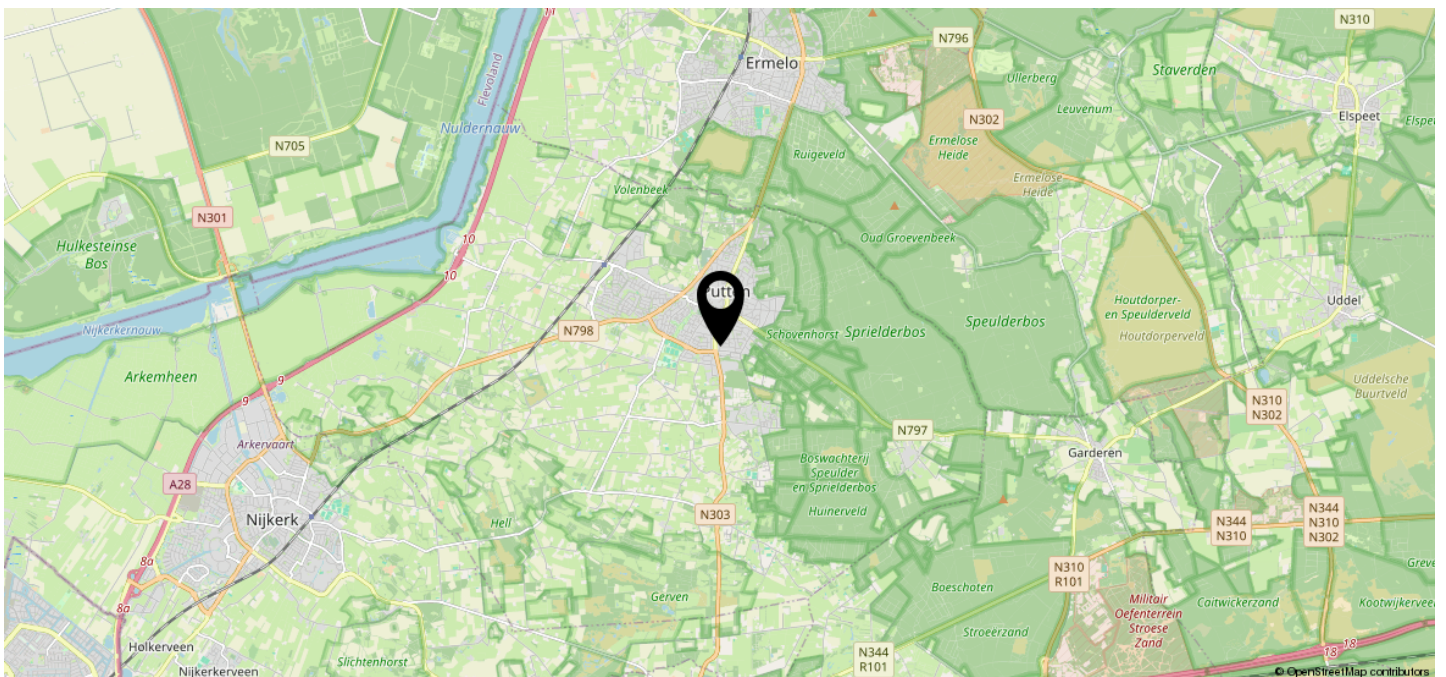
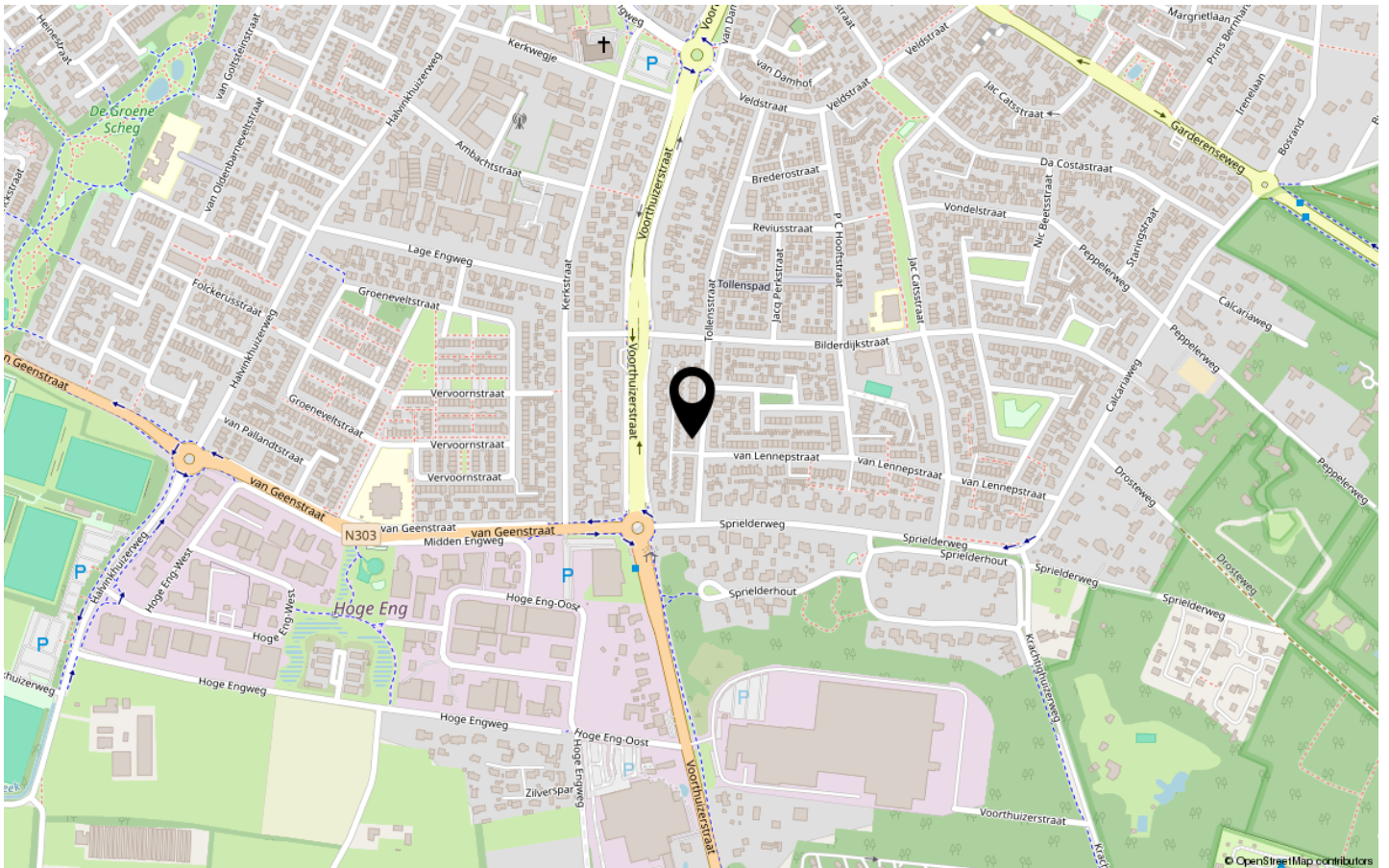
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2026

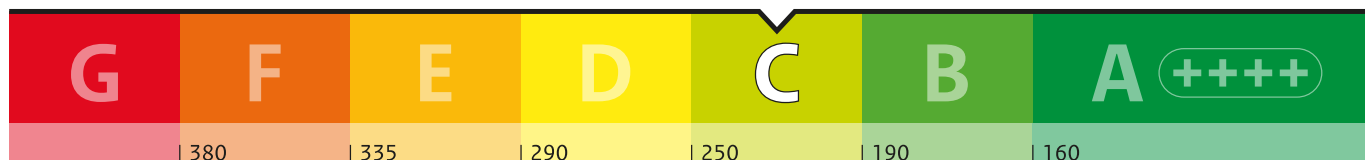
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart

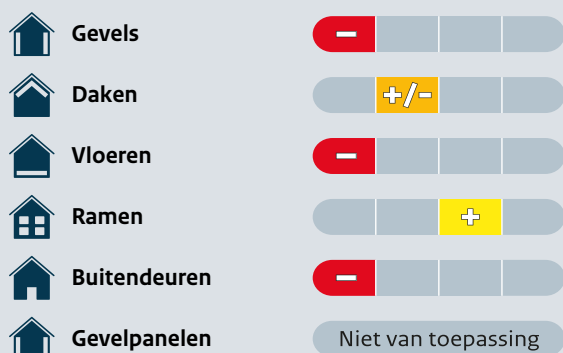


Deze woning heeft energielabel

C

225,58 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)

Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

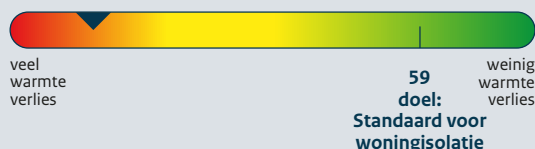
	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Combietoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
	Koeling	Geen koeling
	Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



Warmteverlies

Uw woning
153,31 kWh/m²



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

49,02



Aandeel hernieuwbare energie [%]

0,0



Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Tollensstraat 96
3881JV Putten

Bouwjaar

1973

Woningtype

Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte

144 m²



Energieadviseur

OC Gunal



ERVARINGEN

FUNDA CIJFER 9.6

Wij hebben de samenwerking met Vive Makelaars tijdens de verkoop van ons huis als zeer prettig ervaren. Mirjam en Gieta zijn persoonlijk bereikbaar, denken mee en nemen de tijd voor je. Dat gaf veel rust in het proces. Gieta maakt bovendien prachtige foto's, waardoor je een geweldige presentatie van je huis krijgt. Wij voelden ons gedurende het hele traject goed begeleid. Absoluut een aanrader!

Familie uit Ermelo

Het contact met Mirjam en Gieta verliep heel prettig. Ze zijn vriendelijk en professioneel. Vanaf intake tot aan verkoop van ons huis. Hun enthousiasme draagt zeker bij aan een snelle en goede verkoop van je huis. Kort samengevat: top makelaar!

Familie uit Putten

Gieta heeft ons begeleid bij de verkoop van onze woning. In een adviesgesprek werden de mogelijkheden en verwachtingen duidelijk besproken. Daarna volgde een mooie presentatie met prachtige foto's. Onze situatie kende wat uitdagingen, maar ook daarin wist Gieta goed te adviseren. We hebben onze woning in het hogere segment snel en naar tevredenheid verkocht. Betrokken, deskundig en betrouwbaar.

Familie uit Putten

Om u een helder inzicht te geven in het proces rondom het aankopen van deze woning, beantwoorden wij hieronder alvast een aantal vragen die belangrijk kunnen zijn rond de koop. Zo weet u precies waar u aan toe bent tijdens het aankoopproces.

Wanneer bent u in onderhandeling

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij wanneer deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen of expliciet aan te geven dat u in onderhandeling bent. Wanneer de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken, betekent dit dus nog niet dat er sprake is van een onderhandeling.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod wordt onderhandeld

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet altijd tot een verkoop te leiden. Daarom wil een verkoper vaak graag weten of er nog meer belangstelling voor de woning is. Het kan dus voorkomen dat er meerdere geïnteresseerden zijn terwijl er al een bod ligt.

Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle betrokken partijen melden. Vaak wordt daarom aan nieuwe belangstellenden verteld dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn.

Als geïnteresseerde koper mag u in dat geval nog steeds een bod uitbrengen. De makelaar zal echter pas met andere partijen gaan onderhandelen wanneer de onderhandelingen met de eerste gegadigde zijn beëindigd. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen, omdat dit overbiedingen kan uitlokken.

Wanneer u de vraagprijs biedt, moet de verkoper de woning dan aan u verkopen

Nee, dat is niet verplicht. De vraagprijs moet juridisch worden gezien als een uitnodiging om een bod te doen. Dit betekent dat de verkoper ook bij een bod op de vraagprijs mag beslissen of hij het bod accepteert of niet, of dat hij via zijn makelaar een tegenbod doet.

Mag de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandeling veranderen

Ja, dat mag. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht om tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkoper een tegenbod doet, vervalt uw eerdere bod namelijk automatisch.

Hoe komt de koop tot stand

Wanneer verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste afspraken, zoals de prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, worden deze vastgelegd in een koopovereenkomst. De verkopende makelaar stelt deze overeenkomst op. De koop is pas definitief wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit wordt het schriftelijkheidsvereiste genoemd.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van een verkoop. Als u gebruik wilt maken van ontbindende voorwaarden, moeten deze tijdens de onderhandelingen worden besproken en overeengekomen. Ze worden niet automatisch opgenomen in de koopovereenkomst.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn het financieringsvoorbehoud, het niet verkrijgen van een huisvestingsvergunning, een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie of de NVM No Risk clausule.

Zodra beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend en u als koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, gaat de wettelijke bedenktijd in.

Systeem van verkoop wijzigen

Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen

Ja, dat mag. Het kan voorkomen dat er veel belangstelling is en meerdere kandidaten de vraagprijs bieden of benaderen. In dat geval kan de verkoper, op advies van zijn makelaar, besluiten om de verkoopprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure.

Hoe werkt een inschrijvingsprocedure

Bij een inschrijvingsprocedure krijgen alle geïnteresseerden een gelijke kans te bieden op een woning. Dit gebeurt wanneer er veel belangstelling is voor een woning. Verkoper kan dan besluiten de verkoop via een inschrijvingsprocedure te laten verlopen. Alle geïnteresseerden krijgen dan de mogelijkheid om vóór een vastgesteld moment hun bod uit te brengen.

U brengt in dat geval éénmalig uw bod uit, inclusief eventuele voorwaarden. Na het sluiten van de inschrijving beoordeelt de verkoper alle biedingen. De verkoper is niet verplicht het hoogste bod te accepteren en kan ook besluiten met één partij verder te onderhandelen.

Moet de makelaar met u als eerste in onderhandeling als u als eerste bezichtigt of als eerste een bod uitbrengt?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Het is daarom verstandig om vooraf bij de verkopende makelaar na te vragen welke verkoopprocedure wordt gehanteerd.

Valt de makelaarscourtage onder kosten koper?

Nee, de makelaarscourtage valt niet onder kosten koper. Onder kosten koper vallen onder andere de overdrachtsbelasting en de notariskosten. De overdrachtsbelasting bedraagt bij eigen bewoning twee procent van de koopsom. Bent u jonger dan 35 jaar en ligt de koopsom onder de geldende vrijstellingsgrens, dan kunt u mogelijk gebruikmaken van een vrijstelling.

Daarnaast betaalt u notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in het Kadaster. Wanneer u een hypotheek afsluit, komen daar ook notariskosten bij voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Kosten aankoopmakelaar

Wanneer u gebruikmaakt van een aankoopmakelaar, dan zijn de kosten daarvan voor uw eigen rekening. Deze kosten worden meestal via de eindafrekening van de notaris verrekend. De kosten van de verkopende makelaar worden door de verkoper betaald.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper in

De wettelijk vastgestelde bedenktijd houdt in dat u als koper drie dagen de tijd heeft om zonder opgaaf van reden van de koop af te zien. Deze bedenktijd gaat in zodra u een kopie van de ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen.

De bedenktijd kan langer duren wanneer deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Waarborgsom of bankgarantie

Na het tekenen van de koopovereenkomst wordt meestal afgesproken dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie laat stellen. Dit bedrag bedraagt doorgaans tien procent van de koopsom en geeft de verkoper extra zekerheid dat de koop daadwerkelijk doorgaat.

De waarborgsom wordt gestort bij de notaris. In plaats daarvan kan de koper er ook voor kiezen om via de bank een bankgarantie te laten afgeven. In beide gevallen blijft het bedrag staan tot aan de overdracht bij de notaris en maakt het uiteindelijk deel uit van de betaling van de woning.

Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald

NVM-makelaars zijn verplicht de gebruiksoppervlakte van een woning te meten volgens een branchebreed vastgestelde meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat wel en niet wordt meegerekend bij het bepalen van de woonoppervlakte.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen woonruimte, overige inpandige ruimte, gebouwgebonden buitenruimte en externe bergruimte.

Bij het bepalen van de oppervlakte wordt alleen gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter bedraagt. Buitenmuren worden niet meegerekend en binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 vierkante meter worden niet meegenomen in de berekening.



DIT ZIJN WIJ. VIVE MAKELAARS

VIVEMAKELAARS.NL
INFO@VIVEMAKELAARS.NL

(0341) 202077

SOCIALS @VIVEMAKELAARS

WE KOMEN GRAAG BIJ U THUIS!

